

UCHWAŁA NR XXV/674/2004
RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH
Z DNIA 2 grudnia 2004r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późn. zm.)

Rada Miejska w Gliwicach na wniosek Prezydenta Miasta Gliwice
uchwała

§1

W zakresie nie zastrzeżonym do wyłącznej właściwości Rady Miejskiej w Gliwicach zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent Miasta wg zasad określonych w Załączniku do niniejszej uchwały, stanowiącym integralną część uchwały.

§2

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gliwice do przedkładania planu wykorzystania zasobu nieruchomości raz w roku wraz z projektem budżetu na rok następny.

§3

Tracą moc Uchwały Rady Miejskiej:

1. Uchwała Nr XVII/386/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.
2. Uchwała Nr XXIII/517/2000 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 16 listopada 2000 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVII/386/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.
3. Uchwała Nr XXV/566/2001 z dnia 11 stycznia 2001r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVII/386/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.
4. Uchwała Nr XXXIX/640/2001 z dnia 31 maja 2001r. w sprawie Uchwały Nr XVII/386/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.
5. Uchwała Nr XXX/663/2001r. z dnia 12 lipca 2001r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVII/386/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.
6. Uchwała Nr XXXV/797/2002 z dnia 28 lutego 2002r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVII/386/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.



7. Uchwała Nr XLI/991/2002 z dnia 10 października w sprawie zmiany Uchwały Nr XVII/386/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.
8. Uchwała Nr VI/89/2003 z dnia 27 marca 2003 w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXV/797/2002r. z dnia 28 lutego 2002r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVII/386/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.
9. Uchwała Nr IX/136/2003 z dnia 12 czerwca 2003r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej Nr XLI/991/2002r. z dnia 10 października 2002 r. zmieniającej Uchwałę Nr XVII/386/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.
10. Oświadczenie Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 13 czerwca 2002 r.

§4

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§5

Zasady określone w niniejszej uchwale obowiązują od 1 stycznia 2005 r.

§6

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gliwicach**

Stanisław Ogryzek



w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata.

I. Słownik:

Ilekroć jest mowa o:

1. nabyciu, zbyciu, obciążeniu, dzierżawie nieruchomości – należy przez to rozumieć nabycie, zbycie, obciążenie, dzierżawę prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, udziałów we współwłasności i prawie użytkowania wieczystego
2. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2000r. nr 46 poz. 543 z późn. zm.)
3. mieście – należy przez to rozumieć Miasto Gliwice.
4. bonifikacie - należy przez to rozumieć bonifikatę stosowaną przy sprzedaży lokali mieszkalnych udzielaną przez Prezydenta Miasta za zgodą Rady Miejskiej w Gliwicach wyrażoną w odrębnej uchwale.
5. kursie EURO - należy przez to rozumieć średni kurs EURO ogłaszany przez NBP na dzień podjęcia decyzji Prezydenta Miasta o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia (moment parafowania projektu uchwały lub zarządzenia).

II. Zasób nieruchomości Miasta

1. Zasób nieruchomości stanowią nieruchomości, będące własnością Miasta, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta
2. Gospodarowanie nieruchomościami odbywa się poprzez ich nabywanie na rzecz Miasta oraz zbywanie, oddawanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, użytkowanie, użyczenie, dzierżawę, dokonywanie zamiany oraz wnoszenie ich do spółek w drodze aportu a także obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

III. Kompetencje Rady Miejskiej

1. Do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej należy wyrażanie, w stosunku do nieruchomości, których wartość przekracza 200 000 EURO, zgody na:
 - a. sprzedaż nieruchomości,
 - b. sprzedaż prawa użytkowania wieczystego,
 - c. sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego,
 - d. oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie
 - e. wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek,
 - f. dokonywanie darowizny nieruchomości,
 - g. zamiany nieruchomości,
2. Do wyłącznej Kompetencji Rady Miejskiej należy wyrażanie zgody na zawieranie umów użyczenia nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata.

IV. Nabywanie

1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nabycie nieruchomości następuje w szczególności do realizacji celów publicznych, realizacji zadań własnych Miasta oraz do zasobu nieruchomości.
2. Nieruchomość nabywa się pod każdym tytułem prawnym.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do ograniczonych praw rzeczowych.



V. Zbywanie

Nieruchomości zbywa się w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, użytkowanie wieczyste może być ustanowione, jeżeli konieczne jest osiągnięcie jednego z następujących celów:

- a. kontrola sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości,
- b. uatrakcyjnienie oferty inwestycyjnej Miasta,
- c. osiągnięcie wysokich opłat rocznych ze względu na spodziewany wzrost wartości nieruchomości,

VI. Obciążanie

1. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi następuje odpłatnie bądź nieodpłatnie.
2. Obciążenie nieruchomości nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.
3. Prezydent Miasta określi w drodze zarządzenia zasady ustalania opłaty, o którym mowa w pkt.1.

VII. Dzierżawa, użytkowanie

1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę, użytkowanie na okres dłuższy niż trzy lata w trybie przetargowym z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W trybie bez przetargowym wydzierżawiane, oddawane w użytkowanie są nieruchomości:
 - a. w celu urządzenia dróg dojazdowych
 - b. na cel rolniczo – ogrodniczy lub urządzenie zieleni
 - c. w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy
 - d. na cele prowadzenia działalności nie zarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej i sportowej
 - e. na cele publiczne
 - f. na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych
 - g. na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa
3. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

VIII. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiących własność Miasta

1. Decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego podejmuje Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, podającego do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych, stanowiących własność Miasta, przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lub dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą w tych lokalach, po upływie trzech lat od daty zawarcia umowy najmu lub dzierżawy z zastrzeżeniem pkt 3-5 oraz 8. Od powyższej zasady ustala się odstępstwo, polegające na przyznaniu pierwszeństwa w nabyciu lokalu przed upływem terminu trzech lat również wspólnikom spółek utworzonych z udziałem małżonków, zstępnych, wstępnych i rodzeństwa najemcy lokalu, jeżeli jeden z najemców lub dzierżawców lokalu będący wspólnikiem spółki był najemcą przez okres co najmniej trzech lat poprzedzających datę przystąpienia do spółki lub jej utworzenia.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych nie dotyczy najemców lokali użytkowych, na które zostały zawarte umowy najmu na podstawie pkt 7 uchwały Nr XVII/387/2000 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie ustalenia zasad nawiązania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Gminy Gliwice oraz zasad polityki czynszowej za lokale użytkowe.
4. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych, położonych w Gliwicach na parterze budynków frontowych przy ul. Zwycięstwa lub Rynku, określone powyżej nie dotyczy najemców lub dzierżawców lokali użytkowych, którzy nabyli już na własność lokal użytkowy położony w Gliwicach na parterze budynków frontowych przy ul. Zwycięstwa lub Rynku w trybie bez przetargowym od Miasta jako osoby fizyczne lub wspólnicy spółek. Ograniczenie to nie dotyczy

- najemców którzy wynajmują lokale na warunkach ustalonych w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu.
5. Pierwszeństwo w nabyciu lokali położonych na parterze budynków frontowych przy ul. Zwycięstwa lub Rynku nie dotyczy również spółdzielni, które nabyły na własność lokal użytkowy, położony jak wyżej, w trybie bez przetargowym od Miasta
 6. Pierwszeństwo w nabyciu garaży, stanowiących własność Miasta, przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do sprzedaży, przysługuje ich najemcom i dzierżawcom.
 7. Pierwszeństwo w nabyciu domów jednorodzinnych, stanowiących własność Miasta, przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do sprzedaży, przysługuje ich najemcom.
 8. Sprzedaż na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu może nastąpić gdy nie występują zaległości czynszowe.
 9. W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez osoby, o których mowa w art. 34 ust. 1 ustawy oraz osoby określone w pkt VIII.2, 6 -7, nieruchomości te mogą być sprzedane w drodze przetargu. Zasada ta dotyczy wyłącznie zbycia lokali, dla których czynsz najmu został ustalony w trybie bez przetargowym oraz dla lokali, których wyodrębnienie jako przedmiot odrębnej własności i ich zbycie zakończy sprzedaż lokali przez Miasto w danej nieruchomości. Przeznaczenie do zbycia takich lokali w drodze przetargu następować będzie, z zastosowaniem art. 34, ust. 4 i 5 ustawy, jeżeli osoby uprawnione do skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu, nie złożą wniosku w terminie 60 dni od otrzymania zawiadomienia.
 10. Wolny lokal mieszkalny oznacza brak aktualnej umowy najmu oraz, że nie przebywają w nim i nie są w nim zameldowane osoby na pobyt stały lub czasowy.
 11. Do sprzedaży w drodze przetargu przeznacza się wolne lokale mieszkalne:
 - a. jeżeli ich powierzchnia użytkowa bez pomieszczeń przynależnych przekracza 80 m², z zastrzeżeniem § 4, pkt 2 Uchwały Nr XIII/197/2003 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice
 - b. jeżeli znajdują się w budynkach położonych w obrębie ulic Dolnych Wałów (numery nieparzyste) i Górnych Wałów (numery parzyste) (tzw. „Starówka”) oraz przy ul. Zwycięstwa, niezależnie od powierzchni
 - c. w budynkach mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny)
 12. Do sprzedaży w drodze przetargu mogą być przeznaczone wolne lokale mieszkalne niezależnie od powierzchni lokalu, jeżeli znajdują się w budynkach, w których powstały wspólnoty, a w nieruchomościach, w których udział Miasta wynosi poniżej 30% jest to obligatoryjne.
 13. Ze sprzedaży wyłącza się:
 - a. lokale mieszkalne o charakterze socjalnym
 - b. lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub w złym stanie technicznym,
 - c. na terenie szkół i innych placówek oświatowo – wychowawczych, o ile nie jest możliwe geodezyjne ich wydzielenie,
 - d. lokale użytkowe jeżeli byłyby pierwszymi lokalami zbywanymi w nieruchomości, za wyjątkiem nieruchomości o przeważającej funkcji użytkowej.
 - e. Przepis litery „b” nie wyłącza możliwości sprzedaży wolnego budynku wielo mieszkaniowego w złym stanie technicznym.
 14. Przeznaczone do sprzedaży wolne lokale mieszkalne po bezskutecznym wyczerpaniu drogi przetargowej podlegają wynajęciu. Przez bezskuteczne wyczerpanie drogi przetargowej rozumie się stan faktyczny, w którym I, II przetarg, rokowania i kolejne przetargi nie wyłoniły nabywcy.
 15. Przeznaczone do sprzedaży wolne lokale użytkowe, garaże lub domy jednorodzinne, po bezskutecznym wyczerpaniu drogi przetargowej podlegają wynajęciu lub wdzierżawieniu
 16. W celu zbycia nieruchomości Prezydent Miasta może przeprowadzać rokowania i kolejne przetargi wielokrotnie.
 17. Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych oraz użytkowych, w tym garaży położonych na działce gruntowej łącznie z budynkiem mieszkalnym, następuje z równoczesnym oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą na własność udziałów w gruncie niezbędnym do prawidłowego korzystania z budynku, w którym są one usytuowane.
 18. Zbycie garaży wolno stojących oraz w zespołach garażowych następuje z równoczesnym oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste.
 19. Sprzedaż domów jednorodzinnych następuje wraz ze sprzedażą działki gruntu, niezbędnej do prawidłowego korzystania z budynku.

20. Wraz ze sprzedażą domów jednorodzinnych dokonuje się sprzedaży służących ich najemcom budynków i budowli trwale związanych z gruntem.
21. Wnioski najemców w sprawie sprzedaży wynajmowanych lub dzierżawionych lokali, złożone w Urzędzie Miejskim do dnia 02.12.2004 r. będą rozpatrywane według dotychczas obowiązujących przepisów uchwały Rady Miejskiej Nr XVII/386/2000 z dnia 27.04.2000r. „w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę.”

IX Zasady ustalania cen i opłat oraz bonifikat z tytułu sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Miasta

1. Sprzedaż nieruchomości następuje za cenę ustaloną zgodnie z art. 67 ustawy.
2. Prawo do nabycia lokalu użytkowego za gotówkę po cenie nie niższej niż wartość rynkowa nieruchomości przysługuje najemcom lub dzierżawcom lokali użytkowych posiadającym pierwszeństwo w nabyciu lokalu na podstawie zasady opisanej w pkt VIII.2.
3. Prawo nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przysługuje wyłącznie najemcom, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone w inny sposób.
4. Stosowanie bonifikaty od ceny sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych na rzecz najemców może odbywać się za zgodą Rady Miejskiej w Gliwicach wyrażaną w odrębnych uchwałach. Prawo do bonifikaty przy nabyciu nieruchomości przysługuje tylko jeden raz.
5. Przy zbywaniu nieruchomości gruntowych na rzecz właścicieli lokali, na podstawie art. 209a ustawy, stosuje się aktualnie obowiązującą bonifikatę określoną w pkt 4.
6. Opłaty związane z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste ustala się w oparciu o wartość nieruchomości, określoną przez biegłego rzeczoznawcę, zgodnie z art. 67 ustawy.
7. Stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oddawanych w użytkowanie wieczyste, ustala się w wysokości 25% ceny zbycia nieruchomości, określonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, określonych w art. 72 ust. 3 ustawy ustala się zgodnie z art. 67 ustawy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gliwicach

Stanisław Gryzek